



06-10-2017

Sagsnr.
2017-0250829

Dokumentnr.
2017-0250829-19

Centerchef
Steffen Mark Jensen

Bilag 15. Teknik- og Miljøforvaltningens svar på Teknik- og Miljøudvalgets spørgsmål

Teknik- og Miljøudvalget har i forbindelse med udvalgsmøde den 18. september 2017 stillet en række spørgsmål i tilknytning til de 12 sager om dobbelthuse, som blev forelagt på mødet.

Notatet indeholder Teknik- og Miljøudvalgets spørgsmål og Teknik- og Miljøforvaltningens svar. Dog er udvalgets spørgsmål om de fortrolige bilag 13 og bilag 14 til indstillingen og svarene på disse spørgsmål udskilt til et andet notat, bilag 14, som er fortroligt efter forvaltningslovens § 27, stk. 4, nr. 3, om det offentlige økonomiske interesser.

1. Der ønskes en ekstern vurdering af, hvornår delegationen fra 1986 kan anses som værende trukket tilbage. Var skæringsdatoen den:

- 27. marts 2017, hvor TMU behandlede ”Fravigelse af servitut til byggeri på Knuthenborgvej 11” og i den forbindelse bad om at få forelagt alle sager vedrørende dobbelthuse, hvor der skal dispenseres fra en villaservitut, til beslutning?
- 19. juni 2017, hvor TMU behandlede og godkendte ”Praksis for administration af villaservitutter og dobbelthuse”?
- 24. august 2017, hvor BR behandlede og godkendte ”Praksis for administration af villaservitutter og dobbelthuse”?

På mødet den 27. marts 2017 tog Teknik- og Miljøforvaltningen stilling til den konkrete sag om et dobbelthus. Udvalget anførte i en protokolbemærkning bl.a. følgende:

"Udvalget ønsker en drøftelse af villaservitutter på dobbelthuse inden sommerferien. De sager vedrørende dobbelthuse, hvor der skal dispenseres fra en villaservitut, skal frem til drøftelsen forelægges udvalget til beslutning. I disse sager skal det fremgå, hvori afvigelsen fra praksis består og konsekvenserne i forhold til præcedens."

På mødet den 19. juni 2017 besluttede Teknik- og Miljøudvalget at anbefale følgende over for Borgerrepræsentationen:

"1. at Magistratens bemyndigelse fra 1986 til fravigelse af servitutterne annulleres, og at praksis i sager om dobbelthuse ændres sådan, at der fremover, som hovedregel, ikke gives

tilladelser til dobbelthuse, der indebærer fravigelse af villaservitutter.

2. at Borgerrepræsentationen bemyndiger Teknik- og Miljøudvalget til fremover at fastlægge praksis for forvaltningens administration af villaservitutter.”

På samme møde besluttede Teknik- og Miljøudvalget:

”3. at igangværende sager, modtaget før behandlingen i Borgerrepræsentationen, om at ændre praksis, behandles efter hidtil gældende praksis og forelægges for Teknik- og Miljøudvalget.”

Borgerrepræsentationen godkendte den 24. august 2017 udvalgets indstilling om at ændre praksis.

Skæringsdatoen er den 24. august 2017.

Der henvises i øvrigt til det fortrolige bilag 18 med den eksterne vurdering (Hortens notat af 4. oktober 2017).

2. Er der forskel på håndteringen af sager indkommet før skæringsdatoen, hvor der har været behov for yderligere materiale efter skæringsdatoen, og sager, hvor der ikke har været behov for yderligere materiale?

Forvaltningen har vejledt om og håndteret alle sager, der er kommet inden skæringsdatoen, efter hidtidig praksis - uanset om de var fuldt ud oplyst fra starten eller ikke. De 12 sager her ligger inden for den hidtidige praksis for tilladelser, jf. indstillingen, og derfor indstilles de til godkendelse.

Forvaltningen er forpligtet til at oplyse sagerne tilstrækkeligt til, at der kan træffes en korrekt afgørelse. Det følger af det forvaltningsretlige undersøgelsesprincip (officialprincip). Et sædvanligt sagsoplysningsskridt er at bede en ansøger om yderligere oplysninger, hvis der mangler oplysninger i ansøgningsmaterialet.

Undersøgelsesprincippet er en såkaldt garantiforskrift. Det betyder, at manglende overholdelse fører til, at en afgørelse er ugyldig (medmindre manglen efter en konkret vurdering er uvæsentlig).

Forvaltningen er desuden forpligtet til at vejlede om relevante regler og gældende praksis, herunder også om kommunens praksis for dobbelthuse. Forvaltningen er også forpligtet til at vejlede om, hvilke oplysninger, der er behov for. Vejledningspligten er lovbestemt i forvaltningslovens § 7, stk. 1.

Ved forkert eller mangelfuld vejledning skal ansøger stilles som om, der var givet korrekt og fyldestgørende vejledning.

Forvaltningen har fokus på, at en ansøgning kan være så mangelfuld, at materialet reelt ikke kan anses for en ansøgning, der er indgivet inden skæringstidspunktet mellem hidtidig og ny praksis. I det 12 forelagte sager er der dog tale om reelle ansøgninger uden væsentlige mangler, hvorfor det modtagne materiale må anses for ansøgninger indgivet inden skæringstidspunktet.

3. Er der foretaget en individuel helhedsvurdering af de 12 sager, som TMU fik forelagt den 18. september 2017, eller er der tale om skøn under regel?

Ja, Teknik- og Miljøforvaltningen har foretaget en individuel helhedsvurdering efter kriterierne i bygningsreglementet. Forvaltningen har foretaget en detaljeret og grundig gennemgang af de 12 sager og har herefter foretaget en konkret vurdering, herunder i forhold til hidtidig praksis om dobbelthuse. Forvaltningen har samtidig haft fokus på, om der i den enkelte sag var konkrete forhold, som kunne være et sagligt grundlag for et afslag med større eller mindre sikkerhed.

Hvis forvaltningen havde fundet konkrete forhold, der *med sikkerhed* kunne give sagligt grundlag for et afslag, ville forvaltningen have indstillet til afslag i den eller de pågældende sager. Hvis forvaltningen havde fundet konkrete forhold, der *muligvis* kunne være et sagligt grundlag for et afslag, ville forvaltningen have indstillet til tilladelse med oplysning om de konkrete forhold, der muligvis kunne give grundlag for et afslag.

Forvaltningen har hverken i hidtidig praksis eller i de 12 konkrete sager opstillet interne regler, der afskærer eller kraftigt indsnævrer den konkrete vurdering. Der er således ikke tale om ”skøn under regel”.

Forvaltningen kan desuden oplyse, at de kommende afgørelser vil indeholde begrundelser, der opfylder forvaltningslovens krav til en begrundelse (§ 22 og § 24).

4. Svarer de sager, som TMU skal behandle i næste runde til de sager, der blev behandlet den 18. september 2017?

Teknik- og Miljøforvaltningen er i gang med at behandle de resterende sager, der skal behandles efter hidtidig praksis, men forvaltningen har endnu ikke foretaget den fornødne helhedsvurdering i alle sagerne. Det er forvaltningens vurdering på nuværende tidspunkt, at der vil være sager, der kan sammenlignes med en eller

flere af de 12 sager, som blev forelagt for Teknik- og Miljøudvalget den 18. september 2017.

5. Kan forvaltningen bekræfte, at det indgår som en præmis i afgørelser under skøn, at sager principielt skal behandles ens, men at der skal være en mulighed for, at skønnet kan afgøre, at der er særlige forhold i en sag, der giver et andet resultat?

Det er korrekt, at resultatet af skønsmæssige vurderinger afhænger af de konkrete og eventuelt særlige forhold i en sag. Kommunen skal foretage en konkret vurdering af alle relevante forhold i den enkelte sag og skal samtidig overholde det forvaltningsretlige lighedsprincip. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling.

Forvaltningen henviser også til svaret ovenfor på spørgsmål 3.

6. Kan forvaltningen bekræfte at en særlig grund kunne være områdets særlige karakter i form af at være byplanlagt som en helhed efter modellen fra engelske havebyer, hvilket gør en yderligere fortætning uhensigtsmæssig i forhold til at bevare områdets grønne karakter?

Kommuneplanens rammer og retningslinjer indgår i de skønsmæssige vurderinger efter byggelovgivningen og anden lovgivning. Dog er kommuneplanen ikke umiddelbart bindende for borgerne. Kommuneplanens retningslinjer forudsætter – ligesom bygningsreglementets bestemmelser om helhedsvurdering – en konkret, skønsmæssig vurdering.

Forvaltningen henviser også til svaret ovenfor på spørgsmål 3. Forvaltningen behandler de resterende sager på samme måde. Det vil derfor fremgå af den kommende indstilling om de resterende sager, om der er konkrete forhold, der sagligt kan begrunde et afslag.

7. Kan forvaltningen opstille en liste over hvilke andre særlige grunde, der efter konkret vurdering sagligt kunne lægges til grund for en afgørelse, der i sin helhedsvurdering afviger fra forvaltningens indstilling?

Forvaltningen henviser til svaret ovenfor på spørgsmål 3.

Forvaltningen henviser også til, at kommunen i forbindelse med ansøgninger om dobbelthuse skal foretage en helhedsvurdering af en række forhold. Helhedsvurderingen skal foretages ud fra kriterier, som er opregnet i bygningsreglementet (bygningsreglementets afsnit 2.3 om helhedsvurdering). Kriterierne drejer sig bl.a. om bebyggelsens samlede omfang, lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse, indbliksgener, friarealer, adgangs- og

tilkørselsforhold og parkeringsarealer. Den nærmere vurdering skal foretages efter generelle kriterier, som er fastlagt i bygningsreglement.

Det er ikke lovligt at inddrage andre hensyn i en helhedsvurdering, end dem, der er opregnet i bygningsreglementet.

Derudover henviser forvaltningen til, at det vil være i strid med det forvaltningsretlige forbud mod ”skøn under regel” at opstille interne regler, der afskærer eller kraftigt indsnævrer skønnet. Forvaltningen er derfor afskåret fra at opstille en liste over konkrete, særlige forhold, der kan begrunde et afslag.